

Regels

“Bestemmingsplan Stationsweg 454”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 29 september 2016

Plan identificatie: NL.IMRO.0279.BP2015Stationsw454-vg01

Auteur: Ing. I.L van de Weijer

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf	10
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)	16
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	18
Artikel 6 Waarde - Ecologie	20
3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13 Overige regels	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 14 Overgangsrecht	24
Artikel 15 Slotregel	24
Bijlage	25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het 'bestemmingsplan Stationsweg 454' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2015Stationsw454-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele) bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 archeologische deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.12 bedrijfswoning

een woning op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.13 bestaande bebouwing

bestaand en legaal aanwezig of legaal realiseerbare bebouwing op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.14 bestaand gebruik

bestaand en legaal aanwezig of legaal realiseerbaar gebruik op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.15 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels

bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde

bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is (en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf);

1.25 buitenopslag

het in de open lucht opslaan van goederen en materialen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden, alsmede het stallen van machines, voertuigen en werktuigen ten behoeve van de bedrijfsvoering op het perceel;

1.26 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 grondverzet

alle werkzaamheden waarbij zand, grind of grond (Klasse 'AW' of Klasse 'Wonen' volgens het Besluit bodemkwaliteit) worden verplaatst, aangevoerd of afgevoerd;

1.30 inwoning

iemand die inwoont in een woning en daarbij gebruikt maakt van gemeenschappelijke of eigen voorzieningen. Er wordt gebruik gemaakt van één gezamenlijke toegang;

1.31 landschappelijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.32 loonwerkbedrijf

een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan (agrarische) bedrijven met behulp van (agrarische) werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van (agrarische) werktuigen of apparatuur;

1.33 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

1.34 mantelzorgwoning

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

1.35 mantelzorgwoning, tijdelijke unit

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

1.36 mestbewerking

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren en verwijderen van vreemde objecten zoals plastic folie en hoeven.

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.38 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.39 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische- massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 voorgevel

de naar de weg vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;

1.41 woning

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn - indien en voor zover als zodanig aangeduid - bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerk- en grondverzetbedrijf': voor de uitoefening van een loonwerk- en grondverzetbedrijf in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen als bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestbewerking': voor de bewerking van maximaal 60.000 ton mest per jaar in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen als bijlage 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag': voor de opslag van zand, grind of grond (klasse 'AW' of klasse 'Wonen' volgens het Besluit bodemkwaliteit);
- d. niet toegestaan zijn bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- e. bedrijfswoningen;
- f. de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen van de bedrijfswoning mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, terreinen en erven en met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan; met dien verstande dat het bouwperceel op zorgvuldige wijze landschappelijk dient te worden ingepast.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. voor gebouwen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, niet meer bedraagt dan het 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' van 5.106 m² zoals op de verbeelding is aangegeven;
 2. de goothoogte ten hoogste 6,5 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
 4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt.
- b. voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat per bouwperceel ten hoogste twee bedrijfswoningen gebouwd mogen worden, met een inhoud van ten hoogste 700 m³ dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

3.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 100 m² bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijgebouw bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning bedraagt tenminste 1 m;
- e. de afstand van bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 25 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 8 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals overkappingen, ten hoogste 3,5 m bedraagt;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:

- a. het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de vestiging van andere bedrijven dan blijktens de nadere aanwijzing op de verbeelding is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het bedrijf in vergelijking met het toegestane bedrijf naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen is en dat bij voorkeur ten opzichte van de voorgaande bedrijfsactiviteit een vermindering van de milieubelasting optreedt en met dien verstande dat deze milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorgaande bedrijfsactiviteit;
- b. het bepaalde in 3.2.1 onder a, sub 1 ten behoeve van bedrijven met een oppervlakte aan gebouwen van minder dan 1000 m² voor een groter oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:
 1. de totale oppervlakte in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak;
 2. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
 3. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 4. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
 6. er mag geen significante aantasting plaatsvinden van ecologische waarden;
 7. om een bepaalde oppervlakte nieuw te bouwen aanvullend op de bestaande oppervlakte genoemd in artikel 3.2.1 onder a, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen op basis van de in de onderstaande tabel genoemde staffeling:

hergebruik of nieuwbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	dezelfde oppervlakte	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

met dien verstande dat:

- de staffeling is gebaseerd op de in totaal na de wijziging toegestane oppervlakte aan gebouwen, waarbij de sloopeis geldt voor de oppervlakte aan gebouwen dat wordt toegevoegd aan de oppervlakte die op grond van artikel 3.2.1 onder a reeds is toegestaan, gerelateerd aan de plaats die deze toe te voegen oppervlakte in de bovenstaande tabel genoemde staffeling inneemt;

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 - de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
 - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- c. het bepaalde in 3.2.2 onder a voor een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 150 m², mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- d. in 3.2.1 onder a., voor vermindering van de dakhelling tot 0° over een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
- e. het bepaalde in 3.2.1 onder b tot een totale maximale inhoudsmaat van 1.000 m³, met dien verstande dat:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
 2. sprake is van een vermindering (door) sloop van gebouwen, waarbij een sloopeis geldt van 2 m² aan gebouwen voor iedere 1 m³ uitbreiding van de woninginhoud;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. gebruik van een bijgebouw, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- b. gebruik van de woning voor inwoning is niet toegestaan.
- c. aan huis verbonden activiteiten zijn toegestaan, mits:
 1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
 2. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen gebruikt wordt voor beroepsmatige activiteiten;
 3. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
 4. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor buitenopslag is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de opslag van zand, grind en grond (klasse 'AW' of klasse 'Wonen' volgens het Besluit bodemkwaliteit) conform artikel 3, lid 3.1 onder c alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
 2. de opslag en verwerking van tussenproducten van de mestbewerking niet in de openlucht plaatsvindt;
 3. de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
 4. de opslag in oppervlakte en bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering op het perceel.
- e. gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor bewoning is niet toegestaan;
- f. gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' conform de bestemming alleen is toegestaan indien sprake is van de aanleg van en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het langschappelijke inrichtingsplan, dat als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 3.4, onder a voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:
1. het gebruik als zelfstandige woonruimte noodzakelijk is voor het bieden van mantelzorg;
 2. het gebruik alleen toelaatbaar is voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning niet mogelijk of redelijk is;
 3. de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw slechts kan worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
 4. er aantoonbaar behoefte aan mantelzorg bestaat in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
 5. de aanvrager een schriftelijke verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 6. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen niet meer bedraagt dan 75 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
 7. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
 8. het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
 9. de mantelzorg niet leidt tot onevenredige aantasting van de de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
 10. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
- een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter.
11. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
 12. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
 13. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf tot ten hoogste 50% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
2. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
3. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
4. geen detailhandel plaatsvindt;
5. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging groter bedrijfsvloeroppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen het bepaalde in 3.2.1 onder a, sub 1 wijzigen met een omgevingsvergunning ten behoeve van bedrijven met een oppervlakte aan gebouwen van meer dan 1000 m² voor een groter oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:

- a. de aanwezige landschaps- en natuurwaarden dienen te worden versterkt;
- b. waar mogelijk dienen aanwezige landschapskenmerken te worden versterkt;
- c. de voorgenomen uitbreiding van oppervlakte wordt getoetst aan beeldkwaliteits- en welstandseisen;
- d. door middel van een bedrijfsplan dient de noodzaak van de uitbreiding te zijn aangetoond;
- e. de uitbreiding mag niet meer dan 25% bedragen;
- f. voor bedrijven die liggen binnen de Concentratiegebieden Intensieve Teelten en in Multifunctioneel Gebied, geldt de volgende sloopverplichting:

1 m² nieuwbouw	te slopen
gebiedsgebonden bedrijf	tweemaal zoveel
gebiedspassend bedrijf	viermaal zoveel

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van mestvergisting

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerk- en grondverzetbedrijf' met een omgevingsvergunning een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buurtvergister' opnemen met dien verstande dat:

- a. de afstand tot een andere buurtvergister tenminste 200 m bedraagt;
- b. aannemelijk is gemaakt dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking optreedt;
- c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- e. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden, tenzij hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.6.3 Wijziging van de aanduiding 'mestbewerking'

Burgemeester en wethouders kunnen artikel 3, lid 3.1 onder b wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal ton te bewerken mest per jaar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestbewerking', met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 180.000 ton mest per jaar wordt bewerkt;
- b. sprake is van mestbewerking in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1;

- c. aangetoond is dat er ruimtelijk-economische belangen aanwezig zijn voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding van het aantal ton te bewerken mest per jaar, blijkende uit een bedrijfsplan;
- d. aangetoond is dat de financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden er zijn om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestbewerking' te doen plaatsvinden;
- e. aangetoond is dat de beoogde ontwikkeling vanuit milieu- en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, waaronder in ieder geval wordt verstaan dat:
 1. het bevoegd gezag een vergunning op grond van de Programmatische aanpak stikstof heeft verleend op grond waarvan is aangetoond dat de toename van depositie van stikstof geen significante negatieve gevolgen heeft voor de Natura-2000 gebieden die binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling liggen en hieraan voldoende ontwikkelingsruimte is toegekend, waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura-2000 gebieden niet negatief worden beïnvloed;
 2. de geuremissies, zoals aangegeven in de onderstaande tabel, niet worden overschreden - de bovenste waarden staan voor een capaciteit van 60.000 ton mest per jaar en de onderste waarden voor een capaciteit van 180.000 ton mest per jaar - en de aard van de geur valt in de categorie "minder hinderlijk" genoemd in artikel 9 van de "Beleidsregels geur in milieuvergunningen Gelderland" (nummer 2008-010184);

Emissiepunt	Emissie (OUe/uur)	Emissie na luchtbehandelingssysteem – bio(trickling) filter (OUe/uur)	Emissie na actief koelfilter (OU/uur)	Hedonische waarde ²	Bedrijfstijd (uur/jaar) 6*52 dagen	Emissie (OU/s)
Mestbewateringsloods	154.756.000	46.426.800,00	/	2,3	7.488	5.607,10
Mestbewateringsloods	464.268.000	139.280.400,00	41.784.120,00	2,3	7.488	5.046,39

3. de geluidwerende voorzieningen die mogelijkerwijs moeten worden getroffen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
4. het bevoegd gezag een lozingsvergunning heeft verleend op grond waarvan is aangetoond dat de toename van de hoeveelheid te lozen stoffen op het oppervlaktewater als gevolg van de beoogde ontwikkeling mogelijk is;
5. omliggende (agrarische) bedrijven niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd;
6. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
7. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een andere bedrijfscategorie dan ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 4.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd;
- c. het bepaalde in 4.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
 1. worden gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
 2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van de bouwwerk niet verandert;
 3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 1000 m² bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 4.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
 4. indien het bouwplan is getoetst door de regio archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunning

Het is verboden of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 4.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

1. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000 m²;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
5. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

4.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Het bepaalde in lid 4.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

4.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige lage archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd;
- c. het bepaalde in 5.2 onder a. en b. is niet van toepassing indien:
 1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
 2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 3. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van lid 5.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
 4. indien het bouwplan is getoetst door de regio archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 5.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

1. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
5. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

5.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt alleen verleend onder die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het bepaalde in lid 5.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

5.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

Artikel 6 Waarde - Ecologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur, verwevingsgebieden en natuur en waardevol landschap.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen, in afwijking van de andere aldaar voorkomende bestemming, uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de ecologische verbindingszone worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning ter afwijking van het bepaalde in lid 6.2 verlenen ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming, indien en voor zover:

- a. uit overleg met de beheerder van de ecologische verbindingszone blijkt, dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat;
- b. de landschappelijke waarden en ecologische waarden van de ecologische verbindingszone niet worden aangetast.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Verkeer

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een zone van 250 m ter weerszijden van een weg:
 1. indien en voor zover door middel van toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid de bouw van een woning wordt mogelijk gemaakt, mag de woning uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) of in een daarvan verleende ontheffing;
 2. indien en voor zover een op het tijdstip van de tervisielegging van het plan aanwezige woning op hetzelfde bouwperceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg niet mogen verminderen, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 lid 1 van de Wgh of een daarvan verleende ontheffing;
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van het bepaalde in lid a onder 2, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

- a. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiezone-verwevingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor een verwevingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden en de daarop gestoelde regels en plannen.

10.2 overige zone – boringsvrije zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' is het tevens verboden om binnen een inrichting werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder een handeling wordt in ieder geval verstaan het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het tevens verboden in een inrichting:
 1. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
 2. grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan twee meter onder het maaiveld.
- c. Lid a en b zijn niet van toepassing:
 1. voor zover de activiteiten worden uitgevoerd buiten de KWO-vrije zone en daarbij de beschermende kleilaag boven de grondwateronttrekkingspunt in de ondergrond, niet wordt doorboord.

10.3 overige zone – intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – intrekgebied' mogen de betreffende gronden tevens geen bestemming krijgen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

10.4 vrijwaringszone - grebbelinie

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Grebbelinie' zijn de gronden tevens bestemd voor de respectzone van de Grebbelinie. De respectzone dient ter bescherming en het vergroten van openheid en zichtlijnen vanaf de Grebbelinie. Bij functieveranderingen op de gronden met deze aanduiding, dient rekening te worden gehouden met de respectzone.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de op de verbeelding aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning ter afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven maten en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is op:
 1. de op de verbeelding genoemde oppervlakten.
- c. ten behoeve van de bouw van ondergrondse/bovengrondse bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van bovengrondse bouwwerken ten hoogste bedraagt 50 m³;
 2. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 4 m;

- d. ten behoeve van de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste bedraagt 1,5 m;
- e. voor de bouw van masten ten behoeve van (zend- en ontvang) antennemasten, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 55 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen van vorm, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de wijziging noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. de toepassing van milieuregelgeving en andere wettelijke regelingen niet in het geding komt;
- d. naastgelegen percelen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Artikel 13 Overige regels

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemmingen Verkeer - C, Verkeer - D en Verkeer - Overig dan wel grenzen aan binnen een gebiedsbestemming voorkomende wegen de volgende afstanden uit de as van de op de verbeelding nader onderscheiden wegen in acht genomen worden:

Categorie	Afstand uit de wegas
Verkeer - C	30 m
Verkeer - D	20 m
Verkeer - Overig	15 m

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde onder a., indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: 'Bestemmingsplan Stationsweg 454' van de gemeente Scherpenzeel. Het bestemmingsplan is op 29 september 2016 vastgesteld door de Raad.

Bijlage

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beplantingsplan Stationsweg 454 te Schepenzeel